

Ejendommen Aalborgvej 1 I/S

Aalborgvej 1, 9670 Løgstør

CVR-nr. 31 32 94 85

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2017.

Per Hannesbo
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendommen Aalborgvej 1 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 10. marts 2017

Direktion

Per Hannesbo
direktør

Brian Pedersen
direktør

Pia Ritter Binderup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til interessenterne i Ejendommen Aalborgvej 1 I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Aalborgvej 1 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 10. marts 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Aalborgvej 1 I/S Aalborgvej 1 9670 Løgstør Telefon: 98671655 Telefax: 98671977 CVR-nr.: 31 32 94 85 Stiftet: 20. august 2007 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Direktion	Per Hannesbo, direktør Brian Pedersen, direktør Pia Ritter Binderup, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelser	Jutlander Bank Spar Nord
Interessenterne	Hannesbo Invest ApS, Løgstør Ejendommen 2014 ApS, Løgstør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 750 t.kr. mod 906 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016 udgjort et overskud på 404 t.kr. mod et overskud sidste år på 459 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.185 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 35,2 % af de samlede aktiver på 6.206 t.kr., hvilket er en stigning på 3,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Aalborgvej 1 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommen, herunder omkostninger til vedligeholdelse mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til administration af interessentskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Idet virksomheden er et interessentskab, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i interessenternes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	749.706	906.103
Ejendomsomkostninger	-30.279	-92.587
Administrationsomkostninger	-20.775	-53.055
Bruttoresultat	698.652	760.461
Afskrivninger	-156.982	-132.122
Resultat før finansielle poster	541.670	628.339
Finansielle indtægter	171	241
Finansielle omkostninger	-137.489	-169.300
Årets resultat	404.352	459.280
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til kapitalindestående	404.352	459.280
Disponeret i alt	404.352	459.280

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	5.338.394	5.467.522
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.989	11.985
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.347.383</u>	<u>5.479.507</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.347.383</u>	<u>5.479.507</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>9.715</u>	<u>3.171</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.715</u>	<u>3.171</u>
	Likvide beholdninger	<u>848.878</u>	<u>361.629</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>858.593</u>	<u>364.800</u>
	Aktiver i alt	<u>6.205.976</u>	<u>5.844.307</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Kapitalindestående	2.184.832	1.880.480
Egenkapital i alt	<u>2.184.832</u>	<u>1.880.480</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.696.723	3.493.602
Deposita	18.000	18.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.714.723</u>	<u>3.511.602</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	199.236	273.765
Anden gæld	107.185	124.535
Periodeafgrænsningsposter	0	53.925
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>306.421</u>	<u>452.225</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.021.144</u>	<u>3.963.827</u>
Passiver i alt	<u>6.205.976</u>	<u>5.844.307</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat	404.352	459.280
7 Reguleringer	269.442	301.181
8 Ændring i driftskapital	-77.819	59.203
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	595.975	819.664
Renteindbetalinger og lignende	171	241
Renteudbetalinger og lignende	-137.489	-169.300
Pengestrømme fra driftsaktivitet	458.657	650.605
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-14.981
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-14.981
Optagelse af langfristet gæld	4.124.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-3.995.408	-391.793
Hævet af interessenterne	-100.000	-453.881
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	28.592	-845.674
Ændring i likvider	487.249	-210.050
Likvider 1. januar	361.629	571.679
Likvider 31. december	848.878	361.629
 Likvider		
Likvide beholdninger	848.878	361.629
Likvider 31. december	848.878	361.629

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>5.220.660</u>	<u>5.220.660</u>
Kostpris 31. december	<u>5.220.660</u>	<u>5.220.660</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>1.264.524</u>	<u>1.264.524</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.264.524</u>	<u>1.264.524</u>
Afskrivninger 1. januar	-1.017.662	-888.536
Årets afskrivninger	<u>-129.128</u>	<u>-129.126</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-1.146.790</u>	<u>-1.017.662</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.338.394</u>	<u>5.467.522</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>4.073.870</u>	<u>4.202.998</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	14.981	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>14.981</u>
Kostpris 31. december	<u>14.981</u>	<u>14.981</u>
Afskrivninger 1. januar	-2.996	0
Årets afskrivninger	<u>-2.996</u>	<u>-2.996</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-5.992</u>	<u>-2.996</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.989</u>	<u>11.985</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Kapitalindestående		
Kapitalindestående 1. januar	1.880.480	1.875.081
Årets overførte resultat	404.352	459.280
Hævet	-100.000	-453.881
	<u>2.184.832</u>	<u>1.880.480</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.895.959	3.767.367
Heraf forfalder inden for 1 år	-199.236	-273.765
	<u>3.696.723</u>	<u>3.493.602</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.916.316</u>	<u>2.388.199</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.896 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.338 t.kr.		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	132.124	132.122
Finansielle indtægter	-171	-241
Finansielle omkostninger	137.489	169.300
	<u>269.442</u>	<u>301.181</u>
8. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-6.544	75.891
Ændring i anden gæld	-71.275	-16.688
	<u>-77.819</u>	<u>59.203</u>